



LIETUVOS RESPUBLIKOS VALSTYBĖS KONTROLĖ

ATASKAITA

DĖL LIETUVOS RESPUBLIKOS ŽEMĖS FONDO 2001 METAIS VALSTYBINĖS APSKAITOS TEISINGUMO IR ŽEMĖS NAUDOJIMO VALSTYBINĖS KONTROLĖS KAUNO APSKRITIES VIRŠININKO ADMINISTRACIJOS ŽEMĖS TVARKYMO DEPARTAMENTO KAUNO MIESTO ŽEMĖTVARKOS SKYRIUJE VERTINIMO REZULTATŲ

2002-11-29 Nr. 2030-5

Vilnius

IŽANGA

Audito pagrindas

Veiklos audito valdymo departamento direktoriaus K. Širvaičio 2002-04-18 pavedimas Nr. 2030-5, 2002-05-31 pavedimas Nr. 2030-5-1 ir 2002-11-22 pavedimas Nr. 2030-5-2.

Audito subjektas

Kauno apskrities viršininko administracijos Žemės tvarkymo departamento Kauno miesto žemėtvarkos skyrius, kaip biudžetinės įstaigos padalinys (nėra juridinis asmuo), įregistruotas 1997-10-22 Statistikos departamente prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės, identifikavimo kodas 8864448. Kauno miesto žemėtvarkos skyriaus buveinės adresas Giedraičių g. 8, LT – 3000, Kaunas, steigėjas - Kauno apskrities viršininko administracija (toliau – Apskritis), identifikavimo kodas 8860199 (1.1, 2.1 priedai).

Audito tema

Lietuvos Respublikos žemės fondo 2001 m. valstybinės apskaitos teisingumo ir žemės naudojimo valstybinės kontrolės vertinimas Kauno apskrities viršininko administracijos Žemės tvarkymo departamento Kauno miesto žemėtvarkos skyriuje.

Audito tikslai

- ◆ Kauno miesto teritorijoje žemės fondo valstybinės apskaitos teisingumo įvertinimas;
- ◆ Valstybinės žemės nuomos ne žemės ūkio (veiklai) paskirčiai vertinimas;
- ◆ Valstybinės žemės pardavimo ne žemės ūkio (veiklai) paskirčiai vertinimas;
- ◆ Apskrities Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos tarnybos vykdytų veiksmų vertinimas, atskirais atvejais juridiniams asmenims išduodant leidimus statybai, vykdant nustatytų statybos sąlygų kontrolę bei kontrolę, kad be leidimų nebūtų statomi statiniai.

Auditą atlikę pareigūnai

Kauno miesto žemėtvarkos skyriuje ir Apskrities Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos tarnyboje auditą atliko Veiklos audito 3-čiojo departamento vyresnysis valstybinis auditorius S. Vaišvila ir vyresnysis valstybinis auditorius G. Spūdys (grupės vadovas). Auditas vykdytas laikotarpiais: nuo 2002-04-19 iki 2002-06-28, nuo 2002-08-10 iki 2002-08-27, nuo 2002-11-22 iki 2002-12-31.

Auditas atliktas žinant Apskrities viršininkui V. Kalinauskui, pavaduotojui J. Kurlavičiui ir Žemės tvarkymo departamento direktorei R. Stašelienei.

Audituojamu laikotarpiu Apskrities viršininko pareigas nuo 1997-01-22 iki 2000-11-15 ėjo K. Starkevičius, nuo 2000-12-19 iki 2001-07-27 - G. Buinevičius, nuo 2001-08-09 eina V. Kalinauskas. Kauno apskrities viršininko pavaduotojo pareigas nuo 1997-02-27 iki 2000-12-23 ėjo J. Yla, nuo 2001-01-08 iki 2001-07-27 – A. Garbaravičius, nuo 2001-08-09 eina J. Kurlavičius. Žemės ūkio departamento Žemėtvarkos ir geodezijos tarnybos skyriaus viršininkės pareigas 1995-07-01 - 1997-08-26 laikotarpyje ėjo bei nuo 1997-08-27 Žemės tvarkymo departamento direktorės pareigas eina R. Stašelienė. Laikotarpyje nuo 1995-06-30 iki 1999-09-20 Žemės tvarkymo departamento Kauno miesto žemėtvarkos ir geodezijos skyriaus viršininkės pareigas ėjo V. Karpavičienė, o nuo 1999-12-23 Kauno miesto žemėtvarkos skyriaus vedėjo pareigas eina P. Sabeckis. Valstybinės statybos inspekcijos skyriaus viršininko, vėliau Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos tarnybos viršininko pareigas J. A. Drižnius eina nuo 1995-07-14 (1.2 priedas).

Audito laikotarpis ir apimtis

Audito laikotarpiai: 2001 metai - vertinant Kauno miesto teritorijoje žemės fondo valstybinės apskaitos teisingumą, 1993-2002 metai vertinant – valstybinės žemės nuomą ar pardavimą ne žemės ūkio (veiklai) paskirčiai pagal išankstinio tyrimo metu pasirinktus objektus bei

1996-2002 metai – vertinant Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos tarnybos vykdytus veiksmus, išduodant leidimą statybai 275 – ajai gyvenamojo namo statybos bendrijai (toliau – 275– oji GNSB), vykdant nustatytą statybos sąlygų kontrolę UAB “Rodena” ir garažų statybos ir eksploatavimo bendrijoje “Dauba – 2” (toliau – GSEB “Dauba – 2”) bei kontrolę, kad be leidimų nebūtų statomi statiniai UAB “Kauno Žalgirio stadionas” ir UAB “Ištaka” nuomojamos valstybinės žemės teritorijoje.

Pažymėtina, kad 2001-01-01 - 2002-05-02 laikotarpyje su fiziniais ar juridiniais asmenimis buvo sudarytos 457 valstybinės žemės nuomos ne žemės ūkio paskirčiai sutartys (apie 95 %) 99 metų laikotarpiui bei 2001-01-01 – 2001-07-01 laikotarpyje sudarytos ir įregistruotos 543 valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartys su fiziniais asmenimis.

Auditas atliktas, vadovaujantis Kauno miesto savivaldybės administracijos, Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės Kauno filialo pateiktų dokumentų duomenimis ir Apskrities Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos tarnybos bei Kauno miesto žemėtvarkos skyriaus pateiktų dokumentų duomenimis, nuostatais, darbuotojų pareiginėmis instrukcijomis ar pareigybių aprašymais (2.2-2.12 – 1.3- 1.15 priedai).

Atsakingi asmenys

Audituojamu laikotarpiu atsakingi už: Apskrities administracijos veiklą buvo viršininkas K. Starkevičius, vėliau G. Buinevičius, nuo 2001-08-09 V. Kalinauskas, Žemės tvarkymo departamento veiklą – direktorė R. Stašėlienė, Kauno miesto žemėtvarkos skyriaus veiklą – vedėja V. Karpavičienė iki 1999-09-20, t.y. skyriaus vedėjo pareigas A.V. Lazdinis, nuo 1999-12-23 vedėjas P. Sabeckis, Kauno miesto žemėtvarkos skyriuje valstybinės žemės nuomą - vyr. specialistas-žemės sklypų nuomos grupės vadovas (nuo 2001-02-15 vyr. specialistas) V. Žemaitis, valstybinės žemės pardavimą - vyr. specialistė-žemės sklypų pardavimo grupės vadovė (nuo 2001-02-15 vyr. specialistė) A. Markuckienė, Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos tarnybos veiklą – J.A. Drižnius (1.16 – 1.19 priedai).

AUDITO REZULTATAI

1. Kauno miesto teritorijos 2001 m. žemės fondo valstybinė apskaita.

Audituojamas laikotarpis 2001 metai, auditas atliktas taikant patvirtinimo, tikrinimo ir dokumentų analizės procedūras.

Žemės ūkio ministerijos 1998-11-03 įsakymu Nr. 231 “Dėl valstybinio žemės kadastro suvestinių duomenų parengimo metodikos patvirtinimo” patvirtinta Valstybinio žemės kadastro suvestinių duomenų parengimo metodika (toliau – Metodika). Kauno miesto žemėtvarkos skyrius (toliau – Skyrius), vadovaudamasis minėta Metodika, Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės Kauno filialui kiekvienų metų sausio mėnesį turi pateikti duomenis apie valstybės valdomus žemės sklypus, neįregistruotus Nekilnojamojo turto (žemės sklypų) registre. Skyrius duomenis pateikia vadovaudamasis Metodikos 1 priedo forma, kurioje duomenys turi būti pateikti pagal žemės fondo kategorijas (naudotojų grupes) ir valstybinio žemės kadastro rodiklius (žemės naudmenas). Skyrius renka ir teikia duomenis apie gyventojų asmeninio ūkio neprivatizuotą žemę, valstybės įmonių, žemės ūkio bendrovių ir jų narių naudojamą žemę, nesuteiktą naudotis ir neišnuomotą žemės ūkio paskirties žemę, privačių namų valdų žemės sklypus, valstybinio vandenų fondo žemę, laisvos valstybinės žemės fondo žemę.

Be Metodikoje nurodytų duomenų Skyrius 2002 metų sausio mėnesį papildomai gavo duomenis iš VĮ Kauno miškų urėdijos - apie valdomą miškų ūkio paskirties žemę, žemės ūkio naudmenas suteiktas tarnybinėms žemės daloms ir Kauno miesto savivaldybės administracijos – apie išnuomotus žemės sklypus ir miesto bendrojo naudojimo žemės plotus bei kitos konservacinės paskirties žemės plotus. Pagal visus aukščiau išvardintus privalomus teikti ir papildomai gautus duomenis Skyrius parengė Metodikos 1 priedo formą, kurią pateikė Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės Kauno filialui.

Pagal Metodikos 18.2, 18.3 ir 20 punktus, Kauno miesto savivaldybės administracija ir VĮ Kauno miškų urėdija privalo patys savarankiškai teikti duomenis Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės Kauno filialui ir atsako už jų tikslumą.

Išanalizavus 2002-01-16 Skyriui papildomai pateiktus duomenis nustatyta, kad Kauno miesto savivaldybės administracija duomenis pateikė tik pagal žemės fondo kategorijas (naudotojų grupes) nenurodant valstybinio žemės kadastro rodiklių (žemės naudmenų) arba tik pagal valstybinio žemės kadastro rodiklius (žemės naudmenas) nenurodant žemės fondo kategorijų (naudotojų grupių). Tiek VĮ Kauno miškų urėdijos, tiek Kauno miesto savivaldybės administracijos duomenys pateikti nenurodant įvykusių pasikeitimų priežasčių. Tokiu būdu įrašydamas papildomai gautus duomenis į Metodikos 1 priedo formą, Skyrius neturėjo galimybės įsitikinti gautų duomenų patikimumu.

Pagal Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo (1997-07-02 red. Nr. VIII-370) 22 straipsnio (specialiosios nuostatos) reikalavimą, Kauno miesto savivaldybės administracija dar iki 1999-01-01 biudžeto lėšomis turėjo parengti Kauno miesto teritorijoje vietovių, kuriose numatoma už nuosavybės teise turėtą žemę suteikti žemės sklypus individualiai statybai ar kitai paskirčiai,

teritorijų planavimo dokumentus (detaliuosius planus), tuo pačiu atliekant laisvos (neužstatytos) nenaudojamos žemės inventORIZACIJĄ. Skyrius 2001 metų pabaigoje, rengiant Metodikos 1 priedo formą 2002-01-01 d. būklėje, duomenų apie laisvą (neužstatytą) nenaudojamą žemę neturėjo.

Apskrities viršininkas V. Kalinauskas 2002-01-25 raštu Nr. 09-321 “Dėl duomenų pateikimo” kreipėsi į Kauno miesto merą E. Tamašauską su prašymu pateikti duomenis apie tai, kokioje vietoje ir kiek yra laisvos (neužstatytos) žemės numatomos perduoti piliečiams neatlygintinai nuosavybėn ar numatomos perduoti visuomenės poreikiams.

Kauno miesto savivaldybės administracija 2002-02-25 rašte Nr. 08-420 “Dėl duomenų pateikimo” nurodė tik apytikslius esamos laisvos (neužstatytos) žemės plotus ir miesto rajonus, kuriuose yra šie žemės plotai ir numatomi rengti ar jau rengiami sklypų detalieji planai. Apskrities viršininkas 2002-03-04 raštu Nr. 09-615 “Dėl duomenų apie laisvą žemę” ir 2002-04-08 raštu Nr. 09-900 “Dėl duomenų pateikimo” papildomai kreipėsi į Kauno miesto merą E. Tamašauską su prašymu pateikti laisvos (neužstatytos) žemės kartografinę medžiagą, kad būtų galima nustatyti šios žemės iki 1940 m. buvusius savininkus. Prašoma kartografinė medžiaga nepateikta (1.20-1.23 priedai).

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002-08-07 įsakymu Nr. 302 “Dėl žemės valstybinės apskaitos tvarkos patvirtinimo” patvirtinta nauja, šiuo metu galiojanti žemės valstybinės apskaitos tvarka.

IŠVADA:

Žemės fondo duomenys, pateikti Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės Kauno filialui 2002-01-01, pagal žemės fondo kategorijas (naudotojų grupes) ir valstybinio žemės kadastro rodiklius (žemės naudmenas) yra netikslūs, nes 6 eilutėje “Laisvos valstybinės žemės fondo žemė” nenurodyta esama laisva žemė kaip, kad reikalaujama Metodikos 13.30 punkte (1.24-1.25 priedai).

2. Valstybinės žemės nuomos ne žemės ūkio veiklai vertinimas:

2.1 Valstybinės žemės nuoma ne žemės ūkio veiklai UAB “Ištaka”.

Audituojamas laikotarpis 1995 – 2002 metai, auditas atliktas taikant patvirtinimo, tikrinimo, stebėjimo, apklausos ir dokumentų analizės procedūras.

Iš surinktų dokumentų nustatyta, kad Kauno miesto valdyba, atstovaujama Ekonomikos skyriaus vedėjo G. Kaminsko ir uždaroji akcinė bendrovė “Ištaka”, atstovaujama įmonės direktoriaus V. Samuolio, 1995-03-23 sudarė (ketinimų) sutartį Nr. 302 dėl valstybinės žemės išnuomojimo ne aukciono tvarka. Tokių sutarčių sudarymą reglamentuoja Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993-07-21 nutarimo Nr. 550 “Dėl valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos” 2.2 punktas. Šioje sutartyje Kauno miesto valdyba įsipareigojo išnuomoti UAB “Ištaka” ne aukciono tvarka žemės plotą, susidedantį iš keturių sklypų: 84 arų, 91 aro, 26 arų ir 27 arų. Iš viso 228 arai – Bakanausko g. Nr. 25 gyvenamųjų namų kartu su kitais visuomeninės paskirties objektais statybai. Taip pat Kauno miesto valdyba įsipareigojo sudaryti su UAB “Ištaka” ilgalaikę žemės nuomos sutartį.

UAB “Ištaka” įsipareigojo pervesti į Kauno miesto valdybos nebiudžetinio fondo sąskaitą Nr. 142101 “Ūkio banke” 574925 (penkis šimtus septyniasdešimt keturis tūkstančius devynis šimtus dvidešimt penkis) litus : 100000 (šimtą tūkstančių) litų iki 1995-06-15, 100000 (šimtą tūkstančių) litų iki 1995-09-15, 90000 (devyniasdešimt tūkstančių) litų iki 1995-12-15, 150000 (šimtą penkiasdešimt tūkstančių) litų iki 1996-03-01 ir 134925 (šimtą trisdešimt keturis tūkstančius devynis šimtus dvidešimt penkis) litus iki 1996-07-01.

Įsipareigotos pervesti lėšos, pagal atskirus sklypus, yra tokios: už 84 arų išnuomojimą ne aukciono tvarka -211814 Lt, - 91 arų – 229466 Lt, - 26 arų – 65562 Lt ir - 27 arų - 68083 Lt.

Sutartyje (ketinimų) pažymėta, kad žemę bus galima naudoti tik pagal šioje sutartyje numatytą paskirtį. Pervedus lėšas į nebiudžetinio fondo sąskaitą ir gavus Kauno miesto valdybos potvarkį dėl žemės išnuomojimo, su Kauno miesto žemėtvarkos tarnyba bus sudaryta žemės sklypo ilgalaikės nuomos sutartis.

(Ketinimų) sutartyje tai pat numatyta, kad nepervedus lėšų (574925 Lt) nustatytu terminu, Kauno miesto valdybos potvarkis dėl žemės sklypo išnuomojimo UAB “Ištaka” bus pripažintas netekusiu galios. Pripažinus Kauno miesto valdybos potvarkį dėl žemės išnuomojimo netekus galios arba nutraukus šią (ketinimų) sutartį, pervesta į Kauno miesto valdybos nebiudžetinio fondo sąskaitą suma – negražinama. Pasikeitus tuo metu galiojantiems norminiams aktams, kai žemės sklypas dar neišnuomotas ir neįvykdyti sutartyje numatyti įsipareigojimai, atitinkami sutarties punktai bus keičiami pagal naujai priimtus norminius aktus.

Kauno miesto savivaldybės administracija 2002-06-20 raštu Nr. 05-2353 informavo Valstybės kontrolę, kad UAB “Ištaka” pervedė 211814 Lt tikslinių lėšų, t.y. atsiskaitė tik už 84 arų ploto žemės sklypo išnuomojimą ne aukciono tvarka (1.26-1.29 priedai).

Kauno miesto valdyba (laikydamosi ketinimų sutarties) 1995-03-28 priėmė potvarkį Nr. 471-v “Dėl žemės sklypų išnuomojimo uždarajai akcinei bendrovei “Ištaka”, t.y. nusprendė

išnuomoti UAB „Ištaka“ iki 8400 m² ir iki 9100 m² ploto žemės sklypus prie J. Bakanausko gatvės bei iki 2700 m² ir iki 2600 m² ploto žemės sklypus prie Botanikos gatvės (potvarkio priėmimą reglamentuoja Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993-07-21 nutarimo Nr. 550 „Dėl valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos“ 2.2 punktas).

Kauno apskrities valdytojo administracijos Kauno miesto žemėtvarkos ir geodezijos tarnyba, atstovaujama I. Ribinskienės, 1996-03-28 su UAB „Ištaka“ sudarė, 99 metų laikotarpiui, 8396 m² ploto valstybinės žemės nuomos ne žemės ūkio veiklai sutartį Nr. N19/96-1088. Žemės naudojimo būdas (pobūdis) – gyvenamųjų namų statyba, J. Bakanausko g./Laiškenių g. 2.

Audito metu, Kauno miesto žemėtvarkos skyrius 2002-05-16 raštu Nr. 03-626 informavo Valstybės kontrolę, kad UAB „Ištaka“ 2002-04-26 pateikė prašymą Apskrities viršininkui, dėl leidimo įsigyti nuosavybėn ne aukciono tvarka 91 aro dydžio žemės sklypą Laiškenių g. 16 (1.30 priedas). Kauno miesto savivaldybės valdyba 2001-10-09 sprendimu Nr. 1376 „Dėl teritorijos prie J. Bakanausko g. (tarp Godulių g., Laiškenių g., Bartkūnų g.) detaliojo plano patvirtinimo“ buvo patvirtinusi 9058 m² teritorijos detalųjį planą (tame pačiame žemės sklype Laiškenių g. 16), nustatydamą pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį (pobūdį) – gyvenamoji mažaaukščių statinių ir sodybinio užstatymo teritorija. Naudodamasi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-06-02 nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)“ 2.17 punkto nuoroda, Kauno miesto valdyba pasiūlė Apskrities viršininkui parduoti ne aukciono tvarka minėtąjį sklypą UAB „Ištaka“ (1.31 priedas). Audito laikotarpyje žemės sklypas Laiškenių g. 16 UAB „Ištaka“ parduotas nebuvo.

Veiklos audito 3-ojo departamento prašymu Kauno miesto žemėtvarkos skyriaus vedėjas P. Sabeckis 2002-05-09 išleido įsakymą Nr. 4,***dėl sudarymo komisijos išnuomotų ar parduotų žemės sklypų apžiūrėjimui vietoje (1.32 priedas). Komisija 2002-05-22 vietoje apžiūrėjusi žemės sklypą, esantį Laiškenių g. 16 (suprojektuotas gyvenamųjų namų kvartalas) nustatė, kad žemės sklype pradėta vykdyti statyba ir sumontuoti sublokuotų namų pamatai. Kauno miesto žemėtvarkos skyrius 2002-05-13 raštu Nr. 02-03-390 Valstybės kontrolę informavo, kad valstybinės žemės nuomos sutartis žemės sklypui Laiškenių g. 16 su UAB „Ištaka“ nesudaryta (1.33-1.34 priedai).

Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 30 straipsnyje bei Lietuvos Respublikos apskrities valdymo įstatymo 10 straipsnio 3 punkte nurodyta, kad Apskrities viršininkas apskrities teritorijoje įstatymų nustatyta tvarka nustato žemės servitutus ir atlieka žemės naudojimo valstybinį reguliavimą bei vykdo žemės naudojimo valstybinę kontrolę.

Apskrities viršininko 2001-05-04 įsakymu Nr. 02-3205 patvirtintų Kauno miesto žemėtvarkos skyriaus nuostatų 5.2 punkte nurodyta, kad Skyrius vykdo žemės naudojimo valstybinę kontrolę ir tai yra vienas iš svarbiausių uždavinių (1.4 priedas).

Apskrities Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos tarnybos (toliau – Tarnyba) Kauno miesto skyrius informavo Valstybės kontrolę, kad statybos leidimas Laiškenių g. 16 UAB “Ištaka” gyvenamųjų namų statybai neišduotas (2.13 priedas). Minėtas statybos inspekcijos tarnybos Kauno miesto skyrius yra Apskrities Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos tarnybos sudėtyje.

Audito metu, Valstybės kontrolei pateikus informaciją Kauno apskrities valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos tarnybai apie UAB “Ištaka” vykdomą statybą Laiškenių g. 16, minėtos tarnybos Kauno miesto skyriaus vyriausiasis inspektorius A.A. Vaitiekaitis 2002-06-04 surašė administracinio teisės pažeidimo protokolą Nr. 20/2002 UAB “Ištaka” direktoriaus pavaduotojui V. Samuoliui už savavališkai sumontuotus pamatus. Pažeidėjas įpareigotas tuojau pat sustabdyti savavališkai vykdomus darbus. Negavus teigiamo sprendimo iš Kauno apygardos administracinio teismo dėl statybų, pažeidėjas įpareigotas iki 2002-08-15 demontuoti pamatus, atstatant prieš tai buvusią padėtį. Taip pat A.A.Vaitiekaitis administracinio teisės pažeidimo nagrinėjimo byloje priėmė nutarimą ir UAB “Ištaka” direktoriaus pavaduotojui V. Samuoliui skyrė išpėją (2.14-2.15 priedai).

Apskrities viršininko 2001-10-04 įsakymu Nr. 02-6282 patvirtintų Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos tarnybos nuostatų (tarnybos uždaviniai ir funkcijos) 6.3 punkte nurodyta, kad statybos inspekcijos tarnyba kontroliuoja, ar statiniai yra statomi arba griunami turint leidimus ar be leidimų ir imasi priemonių savavaliinių statybų padariniams pašalinti (2.10 priedas).

Apibendrinant pažymėtina, kad valstybinės žemės sklypo naudojimą ir jame vykdomų statybų teisėtumą nepakankamai kontroliavo ši darba privalančios atlikti valstybės institucijos.

IŠVADOS:

1.Kauno apskrities viršininkas ir Kauno miesto žemėtvarkos skyrius nepakankamai kontroliavo, kaip yra numatyta Lietuvos Respublikos žemės įstatyme, kad užtikrintų valstybinės žemės sklypo Laiškenių g.16 teisingą valdymą ir racionalų naudojimą.

2. Kauno apskrities teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos tarnyba nepakankamai kontroliavo, kaip numatyta Lietuvos Respublikos statybos įstatyme ir Statybos techniniuose reglamentuose, kad statiniai žemės sklype Laiškenių g. 16 būtų statomi teisėtai, t.y. turint statybos leidimus.

2.2 Valstybinės žemės nuoma ne žemės ūkio veiklai 275-ajai gyvenamojo namo statybos bendrijai.

Audituojamas laikotarpis 1996 – 2002 metai, auditas atliktas taikant patvirtinimo, tikrinimo, stebėjimo, apklausos ir dokumentų analizės procedūras.

Išanalizavus 275-osios GNSB Vilties gatvėje Nr. 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 1996-11-04 – 2001-12-03 laikotarpyje, gyvenamųjų namų statybos dokumentus nustatyta, kad buvo statoma neturint sudarytos valstybinės žemės nuomos ne žemės ūkio veiklai sutarties. Leidimą Nr. 26-1-96 statyboms 275– ajai GNSB 1996-11-04 išdavė vyr. inžinierius-inspektorius A. Daugėla (nuo 1997 metų gegužės mėnesio atleistas iš einamų pareigų). Leidimas buvo duotas nesilaikant Lietuvos Respublikos statybos įstatymo (1996-03-19 red. Nr. I-1240) 3 straipsnio 2 dalies nuostatos dėl žemės sklypo turėjimo, t.y. leidimas duotas nesant sudarytos valstybinės žemės ne žemės ūkio veiklai nuomos sutarties.

Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 16 straipsnio 1 dalyje nurodyta, kad statinio projektas rengiamas vadovaujantis detaliu teritorijos planu, statybos sklypo įregistravimo dokumentais ir kt. Tokiu dokumentų, leidimo statybai išdavimo metu, parengta nebuvo. Nežiūrint visų šių išvardintų aplinkybių Tarnybos Kauno miesto skyriaus vyr. inspektorius A. Vaitiekaitis leidimą statybai, 275– ajai GNSB, 2001-02-14 (Nr. 166-3-01) perregistravo ir pratęsė (2.13, 2.16-2.17 priedai). 275– osios GNSB vykdyti statybos darbai liudija, kad šioje teritorijoje nebuvo vykdoma žemės naudojimo valstybinė kontrolė.

Vėliau Kauno apskrities viršininko pavaduotojas J. Kurlavičius 2001-11-13 išleido įsakymą Nr. 02-01-7177 “Dėl žemės sklypo išnuomojimo Kaune 275-ajai gyvenamojo namo statybos bendrijai”.

Įsakymo parengimą reglamentavo Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.545-6.566 straipsniai, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 30 straipsnis, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimas Nr. 260 “Dėl naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)” (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-02-20 nutarimo Nr. 180 redakcija) ir šiuo nutarimu patvirtinta Naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) tvarka. Įsakymas buvo rengiamas atsižvelgiant į Kauno miesto valdybos 2001-07-31 sprendimą Nr. 1163 “Dėl žemės sklypo Vilties g. Nr. 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27 ir 29 detaliojo plano” bei į 275-osios gyvenamojo namo statybos bendrijos prašymą.***

Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.551 straipsnio 2 dalyje ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr. 260 patvirtintos Naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) tvarkos 29.1 punkte nurodyta, kad naudojami žemės sklypai išnuomojami ne aukciono būdu, jei užstatyti fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais.

Aukščiau minėtas įsakymas dėl valstybinės žemės nuomos išleistas neatsižvelgiant į Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 6.551 straipsnio 2 dalies ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr. 260 patvirtintos Naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) tvarkos 29.1 punkto reikalavimus, nes sutarties sudarymo dieną pastatai, žemės sklype Vilties g. 19, nuosavybės teise priklausė piliečiui E. Aleksandravičiui, o ne 275-ajai GNSB (1.38 priedas). 275-osios GNSB nuomotiname sklype, pilietis V. J. Paipalas nuosavybės teise turimus pastatus Vilties g. 29 (valdyto turto juridinis pagrindas – 2002-01-10 Gyvenamųjų namų statybos bendrijos pažyma Nr. 01-06) 2002-02-01 (pirkimo – pardavimo sutartis Nr. 2-1510) pardavė piliečiui A. Bakučiui (1.38 priedas).

Apskrities viršininko V. Kalinausko, atstovaujamo Žemės tvarkymo departamento direktorės R. Stašlienės, 2001-12-03 sudaryta, 99 metų laikotarpiui, valstybinės žemės nuomos sutartį Nr. N19/2001-0878 su 275-ąja GNSB dėl 7228 m² žemės sklypo Vilties g. Nr. 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 (1.35-1.37 priedai) taip pat neatitinka tokioms sutartims keliamų reikalavimų.

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 18 straipsnio 2 ir 3 punktuose nurodyta, kad detalieji planai yra dokumentai, kuriais remiantis nustatomi veiklos sklype apribojimai, statybos ir teritorijos tvarkymo reikalavimai, žemės servitutai, žemės naudojimo tikslinė paskirtis bei kurie suteikia teises fiziniams ir juridiniams asmenims plėtoti veiklą žemės sklype. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 30 straipsnyje nurodyta, kad Apskrities viršininkas apskrities teritorijoje vykdo žemės naudojimo valstybinę kontrolę. Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 3 straipsnyje nurodyta, kad statytojo teisė realizuojama, kai turimas sklypas įsigytas nuosavybės, nuomos ar kita Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka. Lietuvos Respublikos žemės nuomos įstatymo pakeitimo įstatymo 7 straipsnio pirmoje dalyje nurodyta, kad valstybinė žemė, išskyrus atvejus, nustatytus šio straipsnio 2 dalyje, Vyriausybės nustatyta tvarka išnuomojama aukcione asmeniui, kurio pasiūlytas nuomos mokestis yra didžiausias. Minėto įstatymo 7 straipsnio 2 dalyje nurodyta, kad jeigu valstybinė žemė užstatyta fiziniams ar juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar jų nuomojamais pastatais, ji išnuomojama be aukciono Vyriausybės nustatyta tvarka. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995-07-17 nutarime Nr. 987 (galiojo iki 1999-06-10) “Dėl valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos” 3.1 punkte nurodyta, kad apskrities valdytojas gali parduoti ar išnuomoti naujus valstybinės žemės sklypus ne aukciono tvarka, jeigu pirkėjai ar nuomininkai papildomai sumoka tikslines lėšas, kurių dydis negali būti mažesnis už parduodamo ar nuomojamo žemės sklypo nominalią indeksuotą kainą su kainos priedu – teritorijos pabrangimu dėl inžinerinių įrenginių.

IŠVADOS:

1. Kauno apskrities viršininkas ir Kauno miesto žemėtvarkos skyrius nepakankamai kontroliavo, kaip yra numatyta Lietuvos Respublikos žemės įstatyme, kad užtikrintų valstybinės žemės sklypo Vilties g. Nr. 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27,29 teisingą bei racionalų valdymą ir naudojimą.

2. Kauno apskrities teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos tarnyba nepakankamai kontroliavo, kaip numatyta Lietuvos Respublikos statybos įstatyme ir Statybos techniniuose reglamentuose, kad statiniai žemės sklype Vilties g. Nr. 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27,29 būtų statomi turint teisėtai išduotus statybos leidimus.

3. 275-oji GNSB, valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo dieną, nuosavybės teise jai priklausančių pastatų Vilties g. 19 neturėjo, pastatai Vilties g. 29 perduoti 2002-02-01, todėl 2001-12-03 sudaryta valstybinės žemės nuomos sutartis Nr. N19/2001-0878 (išnuomotas 7228 m² plotas) yra koreguotina.

REKOMENDACIJOS:

1. Koreguoti valstybinės žemės nuomos sutartį, sudarytą su 275-ąja GNSB, patikslinant nuomojamos žemės plotą.

2. Spręsti žemės naudojimo įteisinimą piliečiams E. Aleksandravičiui ir A. Bakučiui.

2.3 Valstybinės žemės nuoma ne žemės ūkio veiklai UAB “Rodena”.

Audituojamas laikotarpis 1999 – 2002 metai, auditas atliktas taikant patvirtinimo, tikrinimo, stebėjimo, apklausos ir dokumentų analizės procedūras.

Uždarnosios akcinės bendrovės “Panemunės šilas” visuotiniame akcininkų susirinkime 1999-04-07 nuspręsta įsigyti UAB “Rodena” akcijų, už jas apmokant bendrovės turtais įnašais. 1999-09-06 priėmimo-perdavimo aktu UAB “Panemunės šilas”, atstovaujama direktoriaus A. Keizerio, UAB “Rodena”, atstovaujamai R. Ruzo, perdavė bendros 1024500 Lt vertės 29 statinius, esančius Kiškių g. 1 ir Kiškių g. 20.

Apskrities viršininkas G. Buinevičius 2001-01-19 išleido įsakymą Nr. 02-01-170 “Dėl žemės sklypų išnuomojimo Kaune, UAB “Rodena”.

Įsakymo parengimą reglamentavo Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr. 260 patvirtintos Naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) tvarkos 28.2 punktas ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995-09-27 nutarimo Nr. 1278 “Dėl žemės servitutų nustatymo, įregistravimo ir panaikinimo tvarkos patvirtinimo” 4.1 punktas. Be to buvo atsižvelgta į Kauno miesto valdybos 1998-09-29 sprendimą Nr. 909 “Dėl žemės sklypų Kiškių g. 20, 22, 24, 26, 28 detaliųjų planų”.

Apskrities viršininko pavaduotojas A. Garbaravičius 2001-02-05 išleido įsakymą Nr. 02-01-600 “Dėl žemės sklypo išnuomojimo Kaune, UAB “Rodena”.

Įsakymo parengimą reglamentavo Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr. 260 patvirtintos Naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) tvarkos 28.2 punktas. Taip pat buvo atsižvelgta į Kauno miesto valdybos 1996-09-10 sprendimą Nr. 881 “Dėl žemės sklypo Kiškių g. 1 detaliojo plano”.

Apskrities viršininkas G. Buinevičius, atstovaujamas Žemės tvarkymo departamento direktorės R. Stašilienės, 99 metų laikotarpiui, su UAB “Rodena” sudarė tokias valstybinės žemės nuomos sutartis: 1. 2001-02-09 – Nr. N19/2001-36 Kiškių g. 1 – 17509 m² žemės sklypo; 2. 2001-01-23 – Nr. N19/2001-0011 Kiškių g. 20 – 11113 m² žemės sklypo; 3. 2001-01-23 – Nr. N19/2001-0012 Kiškių g. 22 – 10254 m² žemės sklypo; 4. 2001-01-23 – Nr. N19/2001-0013 Kiškių g. 24 – 3768 m² žemės sklypo; 5. 2001-01-23 – Nr. N19/2001-0014 Kiškių g. 26 – 3510 m² žemės sklypo; 6. 2001-01-23 – N19/2001-0015 Kiškių g. 28 – 3746 m² žemės sklypo.

1995-12-12 Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo Nr. I-1120 18 straipsnio 2 ir 3 dalyse nurodyta, kad detalieji planai yra dokumentai, kuriais remiantis nustatomi veiklos sklype apribojimai, statybos ir teritorijos tvarkymo reikalavimai, žemės servitutai, žemės naudojimo tikslinė paskirtis ir kurie suteikia teises fiziniams ir juridiniams asmenims plėtoti veiklą žemės sklype. Aukščiau minėtos valstybinės žemės nuomos sutartys sudarytos esant parengtiems ir patvirtintiems detaliesiems planams dėl žemės naudojimo pobūdžio atitinkančio UAB “Panemunės šilas” veiklą t.y. neturint parengtų ir patvirtintų detaliųjų planų dėl žemės naudojimo pobūdžio atitinkančio UAB “Rodena” veiklą (1.39- 1.47 priedai).

Žemės sklypų detalieji planai, atitinkantys UAB “Rodena” žemės naudojimo pobūdį, Kauno miesto Kauno miesto valdybos patvirtinti praėjus 4 mėnesiams po valstybinės žemės nuomos sutarčių pasirašymo, t.y. Kiškių g. 20, 22, 26, 28 ir 28 a detalieji planai patvirtinti 2001-05-29 Kauno miesto valdybos sprendimu Nr. 819 (1.48 priedas). Žemės sklypo Kiškių g. 1 detalusis planas patvirtintas 2001-05-22 Kauno miesto valdybos sprendimu Nr. 772 (1.112-1.113 priedai).

UAB "Rodena" 2001-12-21 pardavė 14- ai fizinių asmenų pradėtus statyti pastatus-poilsio namelius, esančius Kiškių g. 1 nuomojamame valstybinės žemės 17509 m² sklype, kurių statybos baigtumas 18-27 % (1.49 priedas).

Apskrities viršininko pavaduotojas J. Kurlavičius, tenkindamas UAB "Rodena" ir 14 fizinių asmenų prašymus, 2002-05-09 išleido įsakymą Nr. 02-01-2655 "Dėl žemės sklypo Kiškių g. 1, Kaune, nuomos".

Įsakymo parengimą reglamentavo Lietuvos Respublikos civilinio kodekso šeštosios knygos XXIX skyrius, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 30 straipsnis, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimas Nr. 260 "Dėl naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)" ir šiuo nutarimu patvirtinta Naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) tvarka.

Apskrities viršininkas V. Kalinauskas, atstovaujamas Žemės tvarkymo departamento direktorės R. Stašalienės, 2002-05-10 su UAB "Rodena" ir kitais 14 fizinių asmenų 99 metų laikotarpiui sudarė valstybinės žemės nuomos sutartis Nr. N19/2002 - 1074-1088 dėl žemės sklypo išnuomojimo Kiškių g. 1. Minėtos sutartys sudarytos pažeidžiant Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo (1995-12-12 Nr. I-1120) 17 straipsnio 2 dalį, 18 straipsnio 2 ir 3 dalis bei 1999-03-09 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 260 (2001-02-24 LRV nutarimo Nr. 180 redakcija) patvirtintos Naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) tvarkos 34 punktą, nes Kauno miesto žemėtvarkos skyrius nepareikalavo Kauno miesto valdybos patvirtinti detalaus projekto ir kitų reikalingų dokumentų parengimo ir valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo metu neturėjo aukščiau paminėtos teritorijos parengto bei Kauno miesto valdybos sprendimu patvirtinto detalaus plano (audito metu toks planas nepateiktas), kuris privalomas vykdant žemės sklypų arba jų grupių formavimą, jų ploto ar ribų keitimą, kaip yra numatyta Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatyme (1.50-1.69 priedai). Pažymėtina, kad sutartyse išnuomojamų žemės sklypų dydžiai įrašyti neatlikus geodezinių matavimų. Sutartyse įrašyti, piliečių bendrame pareiškime nurodyti preliminarūs sklypų plotai (1.70 priedas).

Veiklos audito 3-ojo departamento prašymu Kauno rajono žemėtvarkos skyriaus vedėjas P. Sabeckis 2002-05-09 išleido įsakymą Nr. 4, kurio pagrindu sudaryta komisija. Komisija 2002-05-22 vietoje apžiūrėjusi žemės sklypą Kiškių g. 1 nustatė, kad toje teritorijoje yra statomi individualūs gyvenamieji pastatai (1.32-133 priedai).

Statybos inspekcijos tarnyba 2002-06-18 informavo Valstybės kontrolę, kad Kiškių g. 1 statomi poilsio namai pagal Kauno miesto savivaldybės administracijos Urbanistikos ir

architektūros skyriaus vedėjo R. Kamaičio 2001-09-10 ir Projektų derinimo tarybos (protokolo Nr. 4862) nustatyta tvarka 2001-09-10 suderintą projektą (2.19-2.25 priedai).

IŠVADA:

Kauno apskrities viršininkas ir Kauno miesto žemėtvarkos skyrius, rengdami ir sudarydami valstybinės žemės nuomos sutartis, nepareikalavo patvirtintų detaliųjų planų, kurie yra būtini sudarant žemės nuomos sutartis.

2.4 Valstybinės žemės nuoma ne žemės ūkio veiklai UAB “Kauno Žalgirio stadionas”.

Audituojamas laikotarpis 2001 – 2002 metai, auditas atliktas taikant patvirtinimo, tikrinimo, stebėjimo, apklausos ir dokumentų analizės procedūras.

Apskrities viršininkas V. Kalinauskas tenkindamas UAB “Kauno Žalgirio stadionas” prašymą, 2002-03-08 išleido įsakymą Nr. 02-01-1162 “Dėl žemės sklypo išnuomojimo Kaune UAB “Kauno Žalgirio stadionas” (1.80 priedas).

Įsakymo parengimą reglamentavo Lietuvos Respublikos civilinio kodekso šeštosios knygos XXIX skyrius, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 11, 30 straipsniai, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimas Nr. 260 “Dėl naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)” ir šiuo nutarimu patvirtinta Naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) tvarka, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995-09-25 nutarimu Nr. 1278 “Dėl žemės servitutų nustatymo, įregistravimo ir panaikinimo tvarkos patvirtinimo. Rengiant įsakymą buvo atsižvelgta į Kauno miesto savivaldybės valdybos 2002-01-22 sprendimą Nr. 70 “Dėl LTSR Ministrų Tarybos 1986 m. balandžio mėn. nutarimu Nr. 154 patvirtinto “Kauno miesto generalinio plano išvystymo iki 2000 m.” dalinio pakeitimo ir teritorijos K. Baršausko g. 66 a detaliojo plano patvirtinimo”.

Apskrities viršininkas V. Kalinauskas, atstovaujamas Žemės tvarkymo departamento direktorės R. Stašalienės, 2002-03-12 sudarė su UAB “Kauno Žalgirio stadionas” (buveinė K. Baršausko g. 66 a), 99 metų laikotarpiui, valstybinės žemės nuomos sutartį Nr. N 19/2002-0989 dėl 18947 m² žemės sklypo esančio A. ir J. Gravrogų g. 4, Kaune (1.81- 1.82 priedai).

Veiklos audito 3-ojo departamento prašymu Kauno žemėtvarkos skyriaus vedėjas P. Sabeckis 2002-05-09 išleido įsakymą Nr. 4 dėl komisijos sudarymo. Komisija 2002-05-22 vietoje apžiūrėjusi UAB “Kauno Žalgirio stadionas” išnuomotą 18947 m² žemės sklypą A. ir J. Gravrogų g. 4 (ši gatvė susikerta su K. Baršausko gatve) nustatė, kad turimų mūrinių pastatų (garažų)

eksploatavimui (šiuose pastatuose įsikūręs autoservisas “Reno”) reikalinga teritorija buvo suformuota (teritorija asfaltuota ir atitverta stacionaria tvora) iki valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo dienos, likusi teritorija tuo metu buvo laisva valstybinė (apie 15000 m²) žemė, kurios dalyje šiuo metu (2002-05-22) vykdomi statybos darbai (1.32-133 priedai).

Veiklos audito 3 – asis departamentas 2002-06-17 prašymu Nr. 2030-5-1/2 kreipėsi į statybos inspekcijos tarnybą, kad pateiktų UAB “Kauno Žalgirio stadionas” išduoto statybos leidimo patvirtintą kopiją. Statybos inspekcijos tarnyba pateikė Kauno miesto savivaldybės administracijos Urbanistikos ir architektūros skyriaus 2002-06-18 išduotą UAB “Kauno Žalgirio stadionas” statybos leidimo Nr. 375 patvirtintą kopiją, kad leidžiama statyti sporto salių kompleksą A. ir J. Gravrogų g. 4, bendrame 1997 m² plote (2.25-2.26 priedai). Žemės sklypo vietoje apžiūrėjimo dieną (2002-05-22) statybos darbai buvo vykdomi neturint leidimo statybai.

Apskrities viršininko 2001-10-04 įsakymu Nr. 02-6282 patvirtintų Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos tarnybos nuostatų (tarnybos uždaviniai ir funkcijos) 6.3 punkte nurodyta, kad statybos inspekcijos tarnyba kontroliuoja, ar statiniai statomi arba griaujami su leidimais ir imasi priemonių prieš savavališkas statybas (2.10 priedas).

Veiklos audito 3-asis departamentas 2002-05-31 raštu Nr. S-(2030-8)-961 kreipėsi į Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės Kauno filialą susipažinti su turimais kadastro duomenimis, kurių pagrindu buvo įregistruoti UAB “Kauno Žalgirio stadionas” turimi statiniai (1.71 priedas). Išanalizavus gautus ir anksčiau turimus dokumentus nustatyta, kad UAB “Kauno Žalgirio stadionas” direktorius T. Šalavėjus 2002-01-23 raštu Nr. 7 kreipėsi į Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės Kauno filialą su prašymu registruoti kaip statinį antrąją atsarginę futbolo aikštę, kuri 2001 metais vykdant inventurizaciją ir atliekant statinių teisinę registraciją, jo teigimu, buvo praleista (1.72 priedas).

Nustatyta, kad 2001-08-27 pažymėjime apie Nekilnojamojo turto registre įregistruotus statinius ir teisę į juos Nr. 20/51080 buvo įregistruoti tokie pastatai: plytų garažas – 309.13 m² ploto (3 G1p), plytų garažas – 196.11 m² ploto (7G1p) ir plytų garažo bendro 196.13 m² ploto (8G1p) 66/100 dalis. Atsarginė futbolo aikštė, kaip statinys UAB “Kauno Žalgirio stadionas” vardu įregistruota nebuvo (1.73 priedas). Pažymėtina, kad UAB “Kauno Žalgirio stadionas” 2001-08-23 turtinio įnašo perdavimo ir priėmimo aktu UAB “KAUNO ŽALGIRO STADIONAS” IR PARTNERIAI (buveinė K. Baršausko g. 66 a) perdavė pagrindinius Žalgirio stadiono statinius: administracinį pastatą, futbolo aikštę su bėgimo takais ir tribūnomis, kiemo įrenginius, kasą, tualetą.

Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės Kauno filialas 2002-01-24 UAB “Kauno Žalgirio stadionas” atžvilgiu priėmė sprendimą “Dėl daiktinių teisių, tų

teisių suvaržymų, juridinių faktų registravimo”, kuriame nusprendė, prašymo įregistruoti daiktines teises į nekilnojamąjį daiktą tenkinimą atidėti, nes pagal Nekilnojamojo turto registro įstatymo pakeitimo įstatymo 29 straipsnį nepateikti dokumentai, kurių pagrindu būtų galima įregistruoti daiktą (šiuo konkrečiu atveju – atsarginį stadioną) ir nuosavybės teises į jį. Minėtą sprendimą parengė vyr. registratorė A. Baliulevičienė (1.74 priedas).

Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės Kauno filialo komisija, susidedanti iš nekilnojamojo turto kadastro vedėjo pavaduotojo S. Kubiliaus, grupės vedėjos V. Paškevičienės ir registro skyriaus vedėjos pavaduotojos T. Bindokienės, direktoriaus pavaduotojo S. Sotino paliepimu, susipažino su medžiaga ir 2002-01-26 apžiūrėjusi sklypą vietoje nustatė, kad pagal 2002-01-23 kadastrinių matavimų duomenis yra pažymėta dar viena futbolo aikštė, kur visame aikštės ir aplink ją plote yra žolės veja, išlikę stacionarūs futbolo vartai, aikštės krašte suoliukai žiūrovams. Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės Kauno filialo komisija 2002-01-29 posėdžio protokole Nr. 04 nurodė, kad “atsarginė futbolo aikštė yra kiemo statinys, egzistuojantis nuo 1963m. Kiemo statiniai traktuojami pagrindinio pastato priklausiniais ir juos ištinka pagrindinio pastato likimas.” “Nutarta įregistruoti Nekilnojamojo turto registre kiemo statinį – atsarginę futbolo aikštę UAB “Kauno Žalgirio stadionas” vardu”. Protokolą pasirašė pirmininkas S. Sotinas ir posėdžio sekretorė V. Akelaitienė. Registraciją 2002-02-04 atliko vyr. registratorė A. Baliulevičienė (grupės vedėja V. Selvestravičienė) (1.75-1.78 priedai).

IŠVADOS:

1. Atsarginė futbolo aikštė, kaip nekilnojamojo turto objektas, kurios danga yra žolės veja, neatitinka Lietuvos Respublikos statybos įstatymo Nr. I-1240 2 straipsnyje nurodytas statinio sąvokas (žolės veja – Statybos įstatyme, kaip statinys neįvardinta), todėl ir negalėjo būti įregistruota kaip statinys.

2. UAB “Kauno Žalgirio stadionas” nuosavybės teise priklausančių mūrinių pastatų eksploatavimui reikalinga teritorija buvo suformuota ir atitverta iki valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo dienos, o likęs – vėliau prie į bendro sklypo prijungtas žemės plotas buvo laisva neužstatyta valstybinė žemė ir negalėjo būti išnuomota vadovaujantis 1999-03-09 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 260, nes tai prieštarauja šiuo nutarimu patvirtintos Naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) tvarkos 29.1 punkto reikalavimams, kadangi faktiškai tame plote nebuvo pastatų.

3. Dėl aukščiau išvadoje išvardintų priežasčių 2002-03-12 valstybinės žemės nuomos sutartis Nr. N19/2002-0989 su UAB “Kauno Žalgirio stadionas” yra naikintina, o laisva valstybinė žemė išnuomojama Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta aukciono tvarka.

4. Statybos inspekcijos tarnyba nesiėmė pakankamų priemonių, užtikrinančių pastatų statybos ir statybos leidimų išdavimo kontrolę.

2.5 Valstybinės žemės nuoma ne žemės ūkio veiklai AB “Dr. Werner Pfeifer Objekt - Entwicklung”.

Audituojamas laikotarpis 1998 – 2002 metai, auditas atliktas taikant patvirtinimo, tikrinimo, stebėjimo, apklausos ir dokumentų analizės procedūras.

Apskrities viršininkas K. Starkevičius su AB “Dr. Werner Pfeifer Objekt- Entwicklung” 1998-07-02 sudarė valstybinės žemės ne žemės ūkio veiklai nuomos sutartį 221744 m² bendrojo ploto dviem žemės sklypams, esantiems Islandijos pl. 30 ir 32 (nominali indeksuota žemės kaina – 4502425 Lt) (1.83 priedas).

2000-11-29 pasikeitė AB “Dr. Werner Pfeifer Objekt- Entwicklung” pavadinimas į AB “BALTIC SHOPPING CENTERS” (1.90 priedas).

Valstybinės žemės nuomos sutarties 11.3 punkte su AB “Dr. Werner Pfeifer Objekt- Entwicklung” buvo numatyta, kad jeigu nuomininkas iki 2001-01-01 nepradeda objekto statybos darbų, sutartis gali būti nutraukta, išskyrus sąlygas, dėl kurių abi šalys sutaria (1.83 priedas).

Sutarties 11.3 punkto vykdymas buvo pratęstas iki 2001-04-17, vėliau iki 2001-07-02, 2002-03-20 ir 2002-07-31. Patikrinus, 2002-08-01 darbų vykdymas - nepradėtas (1.91-1.93 priedai).

IŠVADA:

Kauno apskrities viršininko administracija turėdama galimybę nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį, sutarties nenutraukė, o pratęsino ją keturis kartus. Dėl šios priežasties valstybinė žemė buvo nenaudojama nuo 1998-07-02.

REKOMENDACIJA:

Kadangi laiku nepradėti vykdyti statybos darbai, Kauno apskrities viršininkui siūlome pasinaudoti teise nutraukti valstybinės žemės nuomos sutartį arba peržiūrėti sutarties vykdymo terminus.

2.6 Valstybinės žemės nuoma ne žemės ūkio veiklai Garažų statybos ir eksploatavimo bendrijai “Dauba – 2”.

Audituojamas laikotarpis 1994 – 2002 metai, auditas atliktas taikant patvirtinimo, tikrinimo, stebėjimo, apklausos ir dokumentų analizės procedūras.

Nustatyta, kad Kauno miesto valdyba, atstovaujama Ekonomikos skyriaus vedėjo G. Kaminsko ir garažų statybos kooperatyvas “Dauba – 2”, atstovaujamas kooperatyvo pirmininko K. Maziliausko, 1994-07-28 sudarė ketinimų sutartį Nr. 237. Sutartyje Kauno miesto valdyba įsipareigojo: 1. išnuomoti kooperatyvui “Dauba – 2” ne aukciono tvarka iki 6.7 arų žemės sklypą Dujotiekio g. 19 individualių garažų statybai; 2. sudaryti su kooperatyvu “Dauba – 2” ilgalaikę žemės nuomos sutartį, įvykdžius kooperatyvo “Dauba – 2” įsipareigojimų 1 punktą. Kooperatyvas “Dauba – 2” įsipareigojo: 1. pervesti į Kauno miesto valdybos nebiudžetinio fondo sąskaitą Nr. 142101 “Ūkio banke” 17172 (septyniolika tūkstančių vieną šimtą septyniasdešimt du) litus; 2. naudoti žemę tik pagal šioje sutartyje numatytą paskirtį; 3. pervedus lėšas į nebiudžetinio fondo sąskaitą ir gavus Kauno miesto valdybos potvarkį dėl žemės išnuomojimo, su žemėtvarkos tarnyba sudaryti žemės sklypo nuomos sutartį.

Kauno miesto valdyba 1994-09-13 priėmė potvarkį Nr. 1218 – v “Dėl žemės sklypo išnuomojimo “Daubos – 2” individualių automobilių garažų statybos kooperatyvui” išnuomoti kooperatyvui “Dauba – 2” iki 670 m² žemės sklypą, 16 vietų garažui statyti.

Ketinimų sutarties ir 1994-09-13 Kauno miesto potvarkio parengimą reglamentavo Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1993-07-21 nutarimo Nr. 550 “Dėl valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos” 2.2 punktas.

Kauno miesto valdyba, atstovaujama žemėtvarkos tarnybos vyr. specialistės J. Bačianskienės, su kooperatyvu “Dauba – 2” 1994-12-15 sudarė, 99 metų laikotarpiui, valstybinės žemės nuomos ne žemės ūkio veiklai sutartį Nr. N19/94-0423 670 m² plotui Dujotiekio g. 19 a (1.94 priedas).

Kauno miesto mero 1997-07-28 potvarkiu Nr. 312 “Dėl garažų statybos kooperatyvo “Dauba – 2” reorganizavimo” garažų statybos kooperatyvas “Dauba – 2” reorganizuotas į garažų statybos ir eksploatavimo bendriją “Dauba – 2” (24 boksų garažas Dujotiekio g. 19 a).

Nustatyta, kad Apskrities viršininko 2001-01-13 įsakymu Nr. 02-01-204 paskirta priėmimo komisija 2000-06-08 aktu Nr. 378 pripažino, kad 24 vietų garažai su dirbtuvėmis (16²p pastatas) tenkina nustatytus reikalavimus ir priėmė jų naudoti.

Veiklos audito 3-ojo departamento prašymu Skyriaus vedėjas P. Sabeckis 2002-05-09 išleido įsakymą Nr. 4 dėl komisijos sudarymo, Komisija 2002-06-14 vietoje apžiūrėjusi žemės sklypo naudojimą nustatė, kad šiuo metu virš garažų papildomai pastatytas 24 butų pastatas (išorinė dalis pilnai įrengta). Dalis statinio pastatyta už išnuomos valstybinės žemės sklypo ribų (1.95 priedas).

1992-05-12 LRV nutarimu Nr. 343 (1995-12-29 LRV nutarimo Nr. 1640 redakcija) patvirtintų Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų 68 punkte nurodomi privalomi atstumai tarp antžeminių garažų ir gyvenamųjų namų (kai garažų daugiau nei 11 – 15 m), visuomeninių pastatų, vaikų įstaigų, stacionarių medicinos įstaigų. Šiuo atveju gyvenamosios patalpos pastatytos virš garažų.

Kauno miesto savivaldybės administracijos Urbanistikos ir architektūros skyrius GSEB “Dauba – 2” statybos leidimą 24 garažų boksų su dirbtuvėmis rekonstrukcijai į 24 keturių butų gyvenamąjį namą su garažais išdavė 2002-01-31.

Statybos leidimas išduotas jau rekonstruotam pastatui (pilnai baigus išorinę pastato apdailą), o patalpa Dujotiekio g. 19a-1 kaip butas įregistruota dar 2001-10-15. Rekonstrukcija vykdyta neturint statybos leidimo (2.27-2.28 priedai).

Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 30 straipsnyje bei Lietuvos Respublikos apskrities valdymo įstatymo 10 straipsnio 3 punkte nurodyta, kad Apskrities viršininkas apskrities teritorijoje įstatymų nustatyta tvarka nustato žemės servitutus ir atlieka žemės naudojimo valstybinį reguliavimą bei vykdo žemės naudojimo valstybinę kontrolę.

Kauno apskrities viršininko 2001-05-04 įsakymu Nr. 02-3205 patvirtintų Kauno miesto žemėtvarkos skyriaus nuostatų 5.2 punkte nurodyta, kad Skyrius vykdo žemės naudojimo valstybinę kontrolę ir tai yra jos vienas iš svarbiausių uždavinių (1.4 priedas).

Apskrities viršininko 2001-10-04 įsakymu Nr. 02-6282 patvirtintų Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos tarnybos nuostatų (tarnybos uždaviniai ir funkcijos) 6.3 punkte nurodyta, kad statybos inspekcijos tarnyba kontroliuoja, ar statiniai yra statomi arba griaujami turint leidimus ir imasi priemonių, kad neatsirastų savavaliinių statybų (2.10 priedas).

Kauno miesto savivaldybės valdyba 2002-01-08 sprendimu Nr. 19 patvirtino žemės sklypo, esančio Dujotiekio g. 19 a detalų planą didesnio, t.y. 1450 m² ploto sklypui (buvo išnuomota 670 m²).

Kauno miesto žemėtvarkos skyriaus vedėjo pavaduotojas A.A. Mykolaitis, derindamas detalų planą jame įrašė pastabas, kad neatsiskaityta su buvusio savininko Vinco Dainio pretendais į paveldimą žemę, nenurodytos formuojamo žemės sklypo koordinatės, neatlikta pastato teisinė registracija.

Kauno apskrities Regioninės plėtros departamento teritorijų planavimo skyrius, 2001-12-19 teritorijų planavimo dokumento patikrinimo akte Nr. 1933 taip pat pasiūlė detalų planą teikti tvirtinti tik atlikus pastato teisinę registraciją (1.96-1.101 priedai).

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 30 straipsnyje nurodyta, kad savivaldybių teritorijų bendrojo planavimo, detaliojo planavimo, savivaldybės ir fizinių bei juridinių asmenų lygmens specialiojo planavimo valstybinę teritorijų planavimo priežiūrą atlieka apskrities viršininkas. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr. 260 Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-02-20 nutarimo Nr. 180 redakcija) patvirtintos Naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklos) tvarkos 32.2 punkte nurodyta, kad asmenys pageidaujantys ir turintys teisę išsinuomoti jų naudojamus žemės sklypus be aukciono Skyriui turi pateikti sklypo suteikimą ar naudojimo teisę patvirtinančius dokumentus, 32.4 punkte nurodyta, kad turi pateikti pastatų, esančių sklype, teisinio registravimo dokumentus.

Apskrities viršininkas V. Kalinauskas, neatsižvelgė į aukščiau minėtas specialistų pastabas ir pagal Kauno miesto savivaldybės valdybos 2002-01-08 sprendimą Nr. 19 “Dėl žemės sklypo Dujotiekio g. 19 a detaliojo plano”, Kauno apskrities viršininko administracijos darbuotojų pasitarimo 2002-02-21 protokolą Nr. 3 bei GSEB “Dauba – 2” prašymą, 2002-02-21 išleido įsakymą Nr. 02-01-807 “Dėl valstybinės žemės nuomos ne žemės ūkio veiklai sutarties Nr. 19/94-0423 dalinio pakeitimo”. Minėtame įsakyme nurodyta dalinai pakeisti žemės nuomos sutarties Nr. 19/94-0423 nuomojamo ploto dydį, žemės sklypo naudojimo būdą ir pobūdį (1.102 priedas).

Įsakymo parengimą reglamentavo Lietuvos Respublikos civilinio kodekso šeštosios knygos XXIX skyrius, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 30 straipsnis, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimas Nr. 260 “Dėl naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)” ir šiuo nutarimu patvirtinta Naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) tvarka, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-04-30 nutarimas Nr. 316 “Dėl Lietuvos Respublikos valstybinio žemės (su nekilnojamojo turto elementais) kadastro nuostatų patvirtinimo”.

IŠVADOS: 1. Kauno apskrities viršininkas ir Kauno miesto žemėtvarkos skyrius nepakankamai kontroliavo, kaip yra numatyta Lietuvos Respublikos žemės įstatyme, kad užtikrintų valstybinės žemės sklypo sklype Dujotiekio g. 19 a teisingą bei racionalų valdymą ir naudojimą.

2. Kauno apskrities teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos tarnyba nepakankamai kontroliavo, kaip numatyta Lietuvos Respublikos statybos įstatyme ir Statybos techniniuose reglamentuose, kad statiniai žemės sklype Dujotiekio g. 19 a būtų statomi teisėtai, t.y. turint statybos leidimus.

3. Apskrities viršininko V. Kalinausko 2002-02-21 įsakymas Nr. 02-01-807 “Dėl valstybinės žemės nuomos ne žemės ūkio veiklai sutarties Nr. 19/94-0423 dalinio pakeitimo” išleistas neatsiskaičius su buvusio savininko Vinco Dainio pretendентаis į paveldimą žemę, neatlikus pastato teisinės registracijos, teritorijoje nevykdyta žemės naudojimo valstybinė kontrolė.

2.7 Valstybinės žemės nuoma ne žemės ūkio veiklai AB “Lietuvos kuras”, UAB “Hydro Texaco” ir UAB “Plaunu pats”.

Audituojamas laikotarpis 1999 – 2002 metai, auditas atliktas taikant patvirtinimo, tikrinimo, stebėjimo, apklausos ir dokumentų analizės procedūras.

Kauno miesto valdyba 1999-02-02 sprendimu Nr. 89 “Dėl žemės sklypo Taikos pr. 80 a detaliojo plano” nusprendė patvirtinti Taikos pr. 80 a esančio (iki 3834 m² dydžio) žemės sklypo detalųjį planą. Siūlyti Kauno apskrities viršininkui išnuomoti žemės sklypą Taikos pr. 80 a AB “Lietuvos kuras” degalinei statyti ir, 99 metams, sudaryti su šia įmone žemės sklypo nuomos sutartį kai AB “Lietuvos kuras” žemės sklype Kęstučio g. 63 nugriautus statinius, o šį sklypą sutvarkys ir suderins su Aplinkos apsaugos skyriumi bei atiduos valstybės reikmėms.

Vėliau Kauno miesto valdyba 1999-09-21 sprendimu Nr. 992 “Dėl Kauno miesto valdybos 1999-02-02 sprendimo Nr. 89 dalinio pakeitimo” nusprendė iš dalies pakeisti Kauno miesto valdybos 1999-02-02 sprendimo Nr. 89 2 punktą ir jį išdėstyti taip: siūlyti Kauno apskrities viršininkui išnuomoti žemės sklypą Taikos pr. 80 a AB “Lietuvos kuras” degalinei statyti kaip kompensaciją už nuostolius atsiradusius dėl žemės sklypo Kęstučio g. 63 paėmimo visuomenės poreikiams pagal Kauno miesto savivaldybės ir AB “Lietuvos kuras” tarpusavio sutartyje numatytas sąlygas, ir sudaryti su šia įmone sklypo nuomos sutartį 99 metams.

Kauno miesto meras H. Tamulis ir AB “Lietuvos kuras” Kauno filialo direktorius V. Cirtautas, 1999 metais sudarė sutartį: 1. AB “Lietuvos kuras” Kauno filialo direktorius V. Cirtautas įsipareigojo: 1.1 už lėšas numatytas protokolo Nr. 56.p.1.1 pagal pridedamą orientacinę lokalinę sąmatą atlikti šiuos darbus: 1.1.1 nutraukti ūkinę-komercinę veiklą objekte (degalinės Nr.11), esančiame Kęstučio g. 63; 1.1.2 atlikti grunto ekohidrogeologinį ištyrimą ir įvertinimą; 1.1.3 nugriauti šiuo adresu įregistruotus statinius ir išvežti statybinį laužą; 1.1.4 demontuoti

inžinerinius tinklus ir dangas; 1.1.5 pagal grunto tyrimo rezultatus iškasti ir utilizuoti naftos produktais užterštą gruntą, o jo vietą užpildyti švariu gruntu; 1.1.6 išlyginti visą teritoriją; 1.1.7 sklypą perduoti visuomenės reikmėms; 1.2 Jeigu faktiškai atliktų darbų vertė bus mažesnė negu numatyta protokolu Nr. 56 tikslinių lėšų suma, skirtumą pervesti į miesto savivaldybės nebiudžetinių lėšų sąskaitą. 2. Kauno miesto meras H. Tamulis įsipareigojo: 2.1 suprojektuoti stacionarios degalinės Taikos pr. 80 a detalų planą; 2.2 svarstyti klausimą dėl naujo sklypo degalinės statybai, kaip kompensaciją už perduotą visuomenės reikmėms sklypą Kęstučio gatvėje Nr. 63, suteikimo; 3. esant teigiamam sprendimui pagal p.2.2, sklypo nuoma įforminama tik pilnai įvykdžius sutarties p. 1;

Kauno apskrities viršininko pavaduotojas J. Yla 1999-09-27 išleido įsakymą Nr. 02-01-5606 išnuomoti AB “Lietuvos kuras” 3834 m² žemės sklypą, Kaune, Taikos pr. 80 a degalinei statyti, 99 metų laikotarpiui (1.103 priedas).

Įsakymo parengimą reglamentavo Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 32 straipsnis ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-06-02 nutarimo Nr. 692 “Dėl naujų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)” 2.2.2 punktas, taip pat buvo atsižvelgta į Kauno miesto valdybos 1999-02-02 sprendimą Nr. 89 ir 1999-09-21 sprendimą Nr. 992.

Pažymėtina, kad minėtame įsakyme Apskrities viršininko pavaduotojas J. Yla negalėjo vadovautis Kauno miesto valdybos 1999-09-21 sprendimu Nr. 992, kadangi Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995-07-17 nutarimas Nr. 987 “Dėl valstybinės žemės sklypų ne žemės ūkio veiklai pardavimo ir nuomos” neteko galios 1999-06-10, tuo pačiu ir jo 3.1 punktas dėl tikslinių lėšų įmokėjimo už išnuomotus naujus žemės sklypus.

Aukščiau paminėtas LR žemės įstatymo 32 straipsnis (Žemės paėmimas visuomenės poreikiams) ir LRV nutarimo 1999-06-02 Nr. 692 2.2.2 punktas nurodo žemės sklypo paėmimo priežastį, tačiau 1999-09-27 įsakyme Nr. 02-01-5606 į tai neatsižvelgta.

Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 30 straipsnyje ir Lietuvos Respublikos Apskrities valdymo įstatymo 10 straipsnyje nurodyta, kad apskrities viršininkas savo teritorijoje sprendžia žemės paėmimo visuomenės klausimus.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995-10-24 nutarimu Nr. 1379 (neteko galios 2000-01-27) patvirtintos Prašymų paimti žemę visuomenės poreikiams pateikimo bei nagrinėjimo ir nuostolių, atsiradusių dėl žemės paėmimo, atlyginimo tvarkos 5 punkte nurodyta, kad valstybinė žemė iš nuomininkų (naudotojų) paimama visuomenės poreikiams miesto teritorijoje apskrities viršininko sprendimu, kai paimamos žemės plotas mažesnis negu 1 ha. Minėtos tvarkos 3 ir 4 punktuose nurodyta, kad paimant visuomenės poreikiams suteiktą naudotis ar išnuomotą valstybinę

žemę, jos naudojimo teisė arba žemės nuomos sutartis nutraukiama prieš terminą ir žemės nuomininkams (naudotojams) atlyginami dėl to patirti nuostoliai. Nuostolius atlygina suinteresuotas žemės paėmimu asmuo tarpusavio sutartyje nustatytais sąlygomis ir terminais.

Apskrities viršininkas K. Starkevičius, atstovaujamas Žemės tvarkymo departamento direktorės R. Stašalienės 1999-09-30 sudarė valstybinės žemės nuomos sutartį Nr. N 19/99-0951 su AB „Lietuvos kuras“, 99 metų laikotarpiui, dėl 3834 m² žemės sklypo Taikos pr. 80 a, Kaune (1.104 priedas). Sutartis sudaryta, pažeidžiant 1999-06-02 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)“ 2.3 punktą, nes naujas žemės sklypas išnuomotas ne aukciono tvarka.

2000-01-21 valstybinės žemės nuomos sutartis nutraukta, kadangi AB „Lietuvos kuras“ pardavė nekilnojamąjį turtą (nebaigta statyba) UAB „Hydro Texaco“.

Apskrities viršininko pavaduotojas J. Yla 2000-02-03 išleido įsakymą Nr. 02-01-889 išnuomoti UAB „Hydro Texaco“, 99 metų laikotarpiui, 3834 m² žemės sklypą Kaune, Taikos pr. 80 a degalinei statyti.

Įsakymo parengimą reglamentavo Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr. 260 patvirtintos Naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) tvarkos 28.2 punktas.

Apskrities viršininkas K. Starkevičius, atstovaujamas Žemės tvarkymo departamento direktorės R. Stašalienės, 2000-02-15 sudarė valstybinės žemės nuomos sutartį Nr. N19/2000-0142 su UAB „Hydro Texaco“, 99 metų laikotarpiui, dėl 3834 m² žemės sklypo Taikos pr. 80 a, Kaune.

UAB „Hydro Texaco“ 2001-05-07 pardavė automobilių savitarnos plovyklą UAB „Plaunu pats“, dėl šios priežasties 2001-06-19, UAB „Hydro Texaco“ prašymu, valstybinės žemės nuomos sutartis nutraukta.

Apskrities viršininko pavaduotojas A. Garbaravičius 2001-06-29 išleido įsakymą Nr. 02-01-4843 išnuomoti kaip bendraturčiams UAB „Hydro Texaco“ – 2153 m² žemės sklypą, 99 metų laikotarpiui, Taikos pr. 80 a ir UAB „Plaunu pats“ – 1681 m² žemės sklypą, 99 metų laikotarpiui, Taikos pr. 80 a (1.105 priedas).

Įsakymo parengimą reglamentavo Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr. 260 „Dėl naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)“ (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-02-20 nutarimo Nr. 180 redakcija) patvirtintos Naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) tvarkos 29.1 punktas. Taip pat buvo naudotasi, neatitinkančiu esamų sąlygų, Kauno miesto valdybos 1999-02-02 sprendimu Nr. 89 patvirtintu žemės sklypo Taikos pr. 80 a detaliuoju planu.

Apskrities viršininkas G. Buinevičius, atstovaujamas Žemės tvarkymo departamento direktorės R. Stašėlienės, 2001-06-29 sudarė, 99 metų laikotarpiui, valstybinę žemės nuomos sutartį Nr. N19/2001-0584 su UAB “Hydro Texaco” dėl 2153 m² žemės sklypo Taikos pr. 80 a ir 2001-06-29 valstybinę žemės nuomos sutartį, 99 metų laikotarpiui, su UAB “Plaunu pats” dėl 1681 m² žemės sklypo Taikos pr. 80 a (1.106-1.107 priedai). Sutartys sudarytos nesant parengto ir patvirtinto žemės sklypų detalaus plano kuriuos išnuomojo UAB “Hydro Texaco” ir UAB “Plaunu pats”.

Anksčiau (1999-02-02) suformuotą 3834 kv.m. žemės sklypą padalijus į du sklypus (2153 kv. m. ir 1681 kv.m.) iš juos išnuomojant atskiriems ūkio subjektams, buvo privaloma vadovautis nuostatomis išdėstytomis 1995-12-12 Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo Nr. I-1120 17 straipsnio 2 dalyje ir 18 straipsnio 2 bei 3 dalyse kuriose nurodyta, kad detalieji planai privalomi vykdant žemės sklypų arba jų grupių formavimą, ploto ar ribų keitimą, be to detalieji planai yra dokumentai, kuriais remiantis nustatomi veiklos sklype apribojimai, statybos ir teritorijos tvarkymo reikalavimai, žemės servitutai, žemės naudojimo tikslinė paskirtis ir kita bei kurie suteikia teises fiziniams ir juridiniams asmenims plėtoti veiklą žemės sklype.

IŠVADOS:

1. Kauno apskrities viršininko administracija nepagrįstai (nesilaikydama LRV 1996-06-02 nut. Nr. 692 2.3 punkto nuostatų), ne aukciono tvarka, išnuomojo 3834 m² ploto žemės sklypą, Taikos pr. 80 a, Kaune, AB “Lietuvos kuras” degalinės statybai.

2. Kauno apskrities viršininko administracijos sudarydama valstybinės žemės nuomos sutartis su UAB “Hydro Texaco” ir UAB “Plaunu pats”, nepareikalavo išnuomojamų žemės sklypų naudojimo detaliojo plano, kaip kad numatyta Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 17 straipsnio 2 dalyje.

3. Valstybinės žemės ne žemės ūkio veiklai pardavimo įvertinimas:

3.1 V. Žalnerausko individuali firma “Polaris”– valstybinės žemės pardavimas ne žemės ūkio veiklai – Taikos pr. 68 a.

Audituojamas laikotarpis 1994 – 2002 metai, auditas atliktas taikant patvirtinimo, tikrinimo, stebėjimo, apklausos ir dokumentų analizės procedūras.

Kauno miesto valdyba 1994-06-14 priėmė potvarkį Nr. 858-v išnuomoti V. Žalnerausko firmai “Polaris” 70.5 m² žemės sklypą paviljonui statyti. Taikos pr., prie namo Nr. 72.

Kauno miesto valdyba, atstovaujama l.e.p. žemėtvarkos tarnybos viršininkės V. Skirytės, 1994-07-12 su V. Žalnerausko individualia įmone „Polaris“, 5 metų laikotarpiui, sudarė 77 m² valstybinės žemės nuomos sutartį dėl žemės sklypo Kaune, Taikos pr. prie namo Nr. 72.

Kauno miesto valdyba 2000-06-20 sprendimu Nr. 760 nusprendė išnuomoti V. Žalnerausko įmonei „Polaris“ 0.77 aro žemės sklypą, esantį Taikos pr. 68 a (tą patį prie namo Nr. 72 kuriame stovi paviljonas) 3 metų laikotarpiui (trumpalaikė nuoma).

Nuomą reglamentavo Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-06-02 nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) 15 punktas.

Kauno miesto valdyba 2000-12-19 priėmė kitą sprendimą Nr. 1552 „Dėl žemės sklypo Taikos pr. 68 a detaliojo plano patvirtinimo“, kuriuo patvirtino Taikos pr. esančio apie 330 m² žemės sklypo detalų planą ir pasiūlė minėtąjį sklypą Apskrities viršininkui parduoti. Detalusis planas parengtas V. Žalnerausko firmai „Polaris“ viešojo maitinimo įmonės „Mažoji picerija“ pastato statybai. Pažymėtina, kad nauja statyba nevykdyta, o atlikti paviljono (kiosko) smulkaus remonto darbai.

Sprendimo priėmimą reglamentavo Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnis, Statybos ir urbanistikos ministerijos 1996-11-15 įsakymu Nr. 159 patvirtintų Detaliųjų planų taisyklių 56 punktas, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999-12-16 įsakymas Nr. 402 „Dėl Laikinojo detaliųjų planų sprendiniais nustatomo teritorijos tvarkymo režimo reglamento patvirtinimo“, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimo Nr. 260 „Dėl naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)“ 2.2 punktas ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-06-02 nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)“ 2.17 punktas.

Apskrities viršininko pavaduotojas A. Garbaravičius 2001-03-26 išleido įsakymą Nr. 02-01-1892 „Dėl žemės sklypo Taikos pr. 68 a, Kaune, pardavimo“ parduoti V. Žalnerausko firmai „Polaris“ 328 m² žemės sklypą, esantį Taikos pr. 68 a, Kaune (1.108 priedas).

Įsakymo parengimas grindžiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu, Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-06-02 nutarimu Nr. 692 „Dėl naujų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)“ (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-02-20 nutarimo Nr. 179 redakcija) patvirtintos tvarkos 2.17 punktu. Taip pat buvo atsižvelgta į Kauno miesto valdybos 2000-12-19 sprendimą Nr. 1552 „Dėl žemės sklypo Taikos pr. 68 a detaliojo plano patvirtinimo“ ir į tai, kad sklypo plotas patikslintas geodeziniais matavimais.

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-06-02 nutarimo Nr. 692 “Dėl naujų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)” (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-02-20 nutarimo Nr. 179 redakcija) 2.17 punkte nurodyta, kad jeigu iki šio nutarimo įsigaliojimo (įsigaliojo 2001-02-24) dienos fiziniams, juridiniams asmenims ar įmonėms, neturinčioms juridinio asmens teisių, savivaldybių merų (valdybų) sprendimais buvo skirti sklypai arba leista rengti teritorijų detaliuosius planus, kurių reikia žemės sklypams pirkti ar išsinuomoti, bet nebuvo spėta juos baigti, savivaldybių merų (valdybų) sprendimu jiems gali būti leidžiama užbaigti rengti tuos detaliuosius planus ir pagal juos pirkti ne aukciono būdu žemės sklypus ne žemės ūkio paskirčiai, įvertinus jų padarytas įmokas ar kitus mokėjimus ir pasirašius su savivaldybių merais (valdybomis) susitarimus dėl infrastruktūros, objektų statybos ar renovacijos terminų ir atsiskaitymo už jų vykdymą būdus.

Pažymėtina, kad Kauno miesto valdybos 2000-12-19 sprendime Nr. 1552 “Dėl žemės sklypo Taikos pr. 68 a detaliojo plano patvirtinimo” nurodytos sumos įmokėtos taip: 1. žemės vertės priedas dėl inžinerinių statinių – 7159 Lt – 2001-03-29 mokėjimo pavedimu Nr. 31; 2. nominali indeksuota žemės kaina – 7065 Lt – 2001-03-29 mokėjimo pavedimu Nr. 30, t.y. po Kauno miesto valdybos sprendimo priėmimo ir Apskrities viršininko pavaduotojo A. Garbaravičiaus 2001-03-26 įsakymo Nr. 02-01-1892 “Dėl žemės sklypo Taikos pr. 68 a, Kaune, pardavimo” išleidimo.

Apskrities viršininkas G. Buinevičius, atstovaujamas Žemės tvarkymo departamento direktorės R. Stašalienės, 2001-04-06 sudarė valstybinės žemės pirkimo – pardavimo privačios nuosavybės teise sutartį Nr. P19/2001-0178 su V. Žalnerausko firma “Polaris”, kur pardavėjas pardavė, o pirkėjas nupirko 328 m² žemės sklypą, esantį Taikos pr. 68 a (1.109 priedas).

Minėtas sklypas buvo parduotas ne aukciono tvarka, nesilaikant 1999-06-02 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo Nr. 692 “Dėl naujų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai)” (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-02-20 nutarimo Nr. 179 redakcija) 2.1 ir 2.3 punktų nuostatų, nes tai nėra naujas sklypas, o dalinai jau naudojamas (praplėstas nuo 77 m² iki 328 m²) nuo 1994-07-12 su nuosavybės teise priklausančiu laikinuoju statiniu – paviljonu.

Tačiau pažymėtina ir tai, kad žemės sklypas, esantis Taikos pr. 68 a negalėjo būti parduotas ar išnuomotas 99 metams ne aukciono tvarka ir vadovaujantis 1999-03-09 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 260 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001-02-20 nutarimo Nr. 180 redakcija) patvirtinta Naudojamų valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos ne žemės ūkio paskirčiai (veiklai) tvarka, nes 2.5 ir 29.1 punktuose nurodyta, kad naudojamame žemės sklype esami pastatai negali būti laikini.

IŠVADA:

Kauno apskrities viršininko administracija 2001-04-06 sudarydama valstybinės žemės pirkimo – pardavimo sutartį Nr. P19/2001-0178 ne aukciono tvarka neatsižvelgė į žemės sklypo faktinį naudojimą nuo 1994-07-12. Tikslinės įmokos už perkamą žemę ir žemės vertės priedą dėl inžinerinių statinių įmokėtos vėliau negu buvo priimtas Kauno miesto valdybos sprendimas Nr. 1552 “Dėl žemės sklypo Taikos pr. 68a detaliojo plano patvirtinimo”. 2001-03-26 išleido įsakymą Nr. 02-01-1892 “Dėl žemės sklypo Taikos pr. 68 a, Kaune, pardavimo” parduoti V. Žalnerausko firmai “Polaris” 328 m² žemės sklypą, esantį Taikos pr. 68 a, Kaune (1.108 priedas).

3.2 V. Žalnerausko individuali firma “Polaris”– valstybinės žemės pardavimas ne žemės ūkio veiklai – Veiverių g. 36 a.

Audituojamas laikotarpis 1993 – 2002 metai, auditas atliktas taikant patvirtinimo, tikrinimo, stebėjimo, apklausos ir dokumentų analizės procedūras.

Kauno miesto valdyba 1993-07-27 potvarkiu Nr. 921-v “Dėl žemės sklypų išnuomojimo prie turimų pastatų” nutarė išnuomoti Vladui Žalnerauskui iki 400 m² sklypą prie nuosavybės teise turimo pastato. Pažymėtina, kad pagal šį potvarkį žemės sklypas išnuomotas nebuvo.

Pagal Kauno miesto valdybos 1995-03-07 potvarkį Nr. 332-v “Dėl žemės sklypų pardavimo išsimokėtinai”, Kauno miesto valdyba, atstovaujama žemėtvarkos tarnybos vyr. specialistės B.M. Dockevičienės, 1995-03-28 su V. Žalnerausku sudarė valstybinės žemės pirkimo-pardavimo sutartį Nr. P19/95-1091 ir išsimokėtinai (per dešimt metų) pardavė 382 m² žemės sklypą.

Kauno miesto valdyba 1996-05-21 sprendimu Nr. 572 “Dėl žemės sklypų prie pastatų Kęstučio g. 30, Veiverių g. 36 a sumažintos apimties detaliųjų planų” patvirtino sumažintos apimties detaliųjų planą prie pastato Veiverių g. 36 a, kuriuo V. Žalnerauskui padidino naudojamą žemės sklypą iki 825 m² ir pasiūlė Kauno apskrities valdytojui sudaryti ilgalaikės nuomos sutartį.

Kauno miesto valdyba 2000-05-02 sprendimu Nr. 561 “Dėl miesto valdybos 1996-05-21 sprendimo Nr. 572 3 punkto dalinio pakeitimo” nusprendė pakeisti žemės sklypo Veiverių g. 36 a ribas ir papildomai parduoti V. Žalnerauskui 443 m² žemės sklypo dalį. Vėlesniu 2001-03-06 sprendimu Nr. 324 Kauno miesto valdyba patvirtino sąrašą asmenų, kuriems be aukciono parduodami valstybinės žemės sklypai, tarp jų įrašytas ir V. Žalnerauskas.

Yra paruoštas Kauno apskrities viršininko įsakymo projektas “Dėl žemės sklypo Veiverių g. 36 a Kaune, dalies pardavimo” ir valstybinės žemės pirkimo – pardavimo privačios nuosavybės

teise – išsimokėtinai sutarties projektas, žemės sklypo ribos 2000-09-07 paženklintos vietoje (1.110-1.111 priedai).

IŠVADA:

Papildomo 443 m² ploto žemės sklypo pardavimas prieštarautų 1999-06-02 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimo Nr. 692 (LRV 2001-02-20 nutarimo Nr. 179 redakcija) 2.3 punktui, nes nauji sklypai parduodami aukciono tvarka. Pažymėtina V. Žalnerauskui jau buvo vieną kartą gretimai suformuotas ir parduotas išsimokėtinai žemės sklypas prie turimo pastato, reikalingas jo funkcionavimui.

Veiklos audito 3-ojo departamento
direktorė

Romualda Masiulionienė

Veiklos audito 3-ojo departamento
vyresnysis valstybinis auditorius

Gediminas Spūdys

Su ataskaita susipažino:

Kauno apskrities viršininkas

Valentinas Kalinauskas